PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
Région du Grand Toronto

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

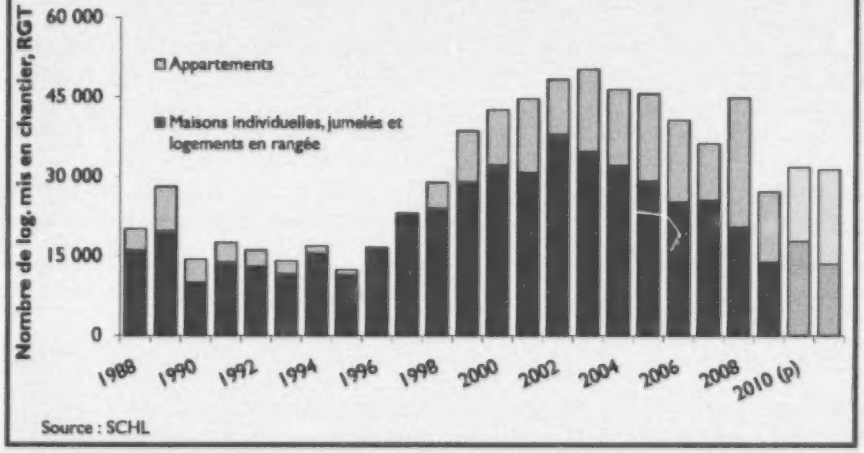
Date de diffusion : automne 2010

Coup d'œil sur le marché de l'habitation

- Le nombre de logements vendus par l'entremise du MLS® dans la Région du Grand Toronto (RGT) et leur prix de vente vont se stabiliser, puis augmenter graduellement, au cours de l'année à venir. L'activité sera un peu moins robuste en 2011 qu'en 2010, en raison de son effervescence durant les premiers mois de cette année. Le niveau annuel des reventes atteindra 81 500 unités, tandis que le prix moyen des logements existants s'établira aux alentours de 428 000 $.
- Le nombre de transactions sur le marché du neuf se fixera à 26 500 en 2011, les unités situées dans des tours d'habitation s'accaparant la majorité des ventes (55 %). Le total des mises en chantier (environ 30 000 habitations) sera pratiquement inchangé par rapport à 2010, vu que la vigueur de la construction d'appartements compensera le repli observé dans le segment des maisons individuelles.
- Le taux de chômage à Toronto reculera légèrement l'an prochain, tout en demeurant élevé. De ce fait, la progression du revenu restera inférieure au taux d'inflation.

Figure 1

Hausse des mises en chantier d'appartements en 2011[1]



Source : SCHL

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 8 octobre 2010.

Table des matières

1 Coup d'œil sur le marché
2 Marché de la revente
3 Marché du neuf
4 Économie locale
6 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2

Les ventes MLS® resteront stables[1]

Sources : Association canadienne de l'immeuble (ACI); prévisions de la SCHL (p)

Marché de la revente

Le marché sera moins agité en 2011

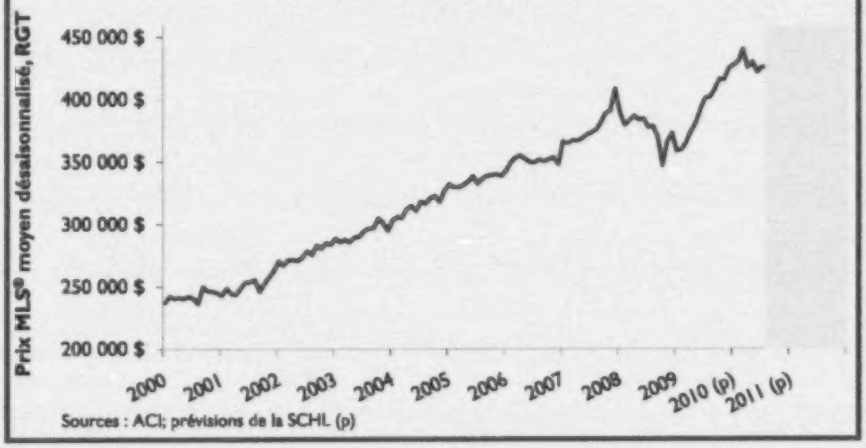
Le marché de la revente de la RGT devrait revenir à la normale en 2011. Très mouvementée ces deux dernières années, l'activité retrouvera un rythme similaire à celui de la période 2003-2006 : le volume des transactions sera consistant, sans variation en dents de scie. Une chose qui diffère du passé est que les conditions du marché dans la RGT, si souvent depuis dix ans favorables aux vendeurs, ne le sont plus. Les acheteurs seront soulagés de constater que les prix ne bougeront guère de leurs niveaux actuels. L'évolution du marché de l'habitation ne fera sans doute plus aussi souvent les manchettes au cours de l'année à venir, signe que l'activité a trouvé une cadence qui cadre bien avec la conjoncture économique et qui est plus susceptible de se maintenir.

Le marché semble avoir déjà pris un nouveau pli. Annualisé, le nombre de transactions se situe désormais au bas de la fourchette de 75 000 à 85 000 dans laquelle il devrait s'ancrer d'ici la fin de 2010 et en 2011 : ce chiffre reflète essentiellement un retour à la normale par rapport aux pics atteints en début d'année. On peut s'attendre à ce que la demande de logements pour propriétaires-occupants prenne de l'essor durant la seconde moitié de 2011, vu que l'économie de la RGT est en train d'engendrer une croissance de l'emploi à plein temps qui propulsera celui-ci au-delà de son plus haut niveau d'avant la récession (voir « Économie locale »). La persistance des bas taux d'intérêt continuera de nourrir les rêves des ménages concernant l'achat d'une habitation, mais elle ne se traduira pas par de nouveaux records de ventes. Les prix des logements existants ont perdu leur effet stimulant après s'être accrus plus rapidement que les revenus ces deux dernières années. Ceci aura une incidence négative sur la demande, en particulier celle des accédants à la propriété, qui disposent en général d'un revenu et d'économies inférieurs à la moyenne.

S'il est vrai que le volume global des ventes et le renchérissement des habitations n'égaleront pas les niveaux observés depuis deux ans, des possibilités de croissance se présenteront néanmoins l'an prochain. En 2011, on assistera à la culmination de la part de la population dans la tranche d'âge (45 à 54 ans) dans laquelle le revenu est d'ordinaire à son plus fort – ce qui signifie que la diminution de l'activité du côté des accédants à la propriété devrait être, ne serait-ce qu'en partie, compensée par la hausse des transactions du côté des acheteurs d'une habitation d'un cran supérieur. Les secteurs de la RGT où les habitations valent plus que la moyenne devraient donc continuer

Figure 3

Le prix MLS® moyen va stagner[1]

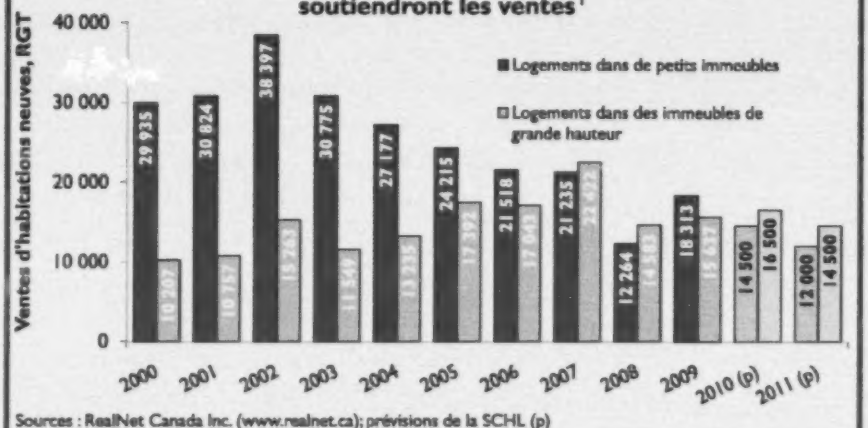


Sources : ACI; prévisions de la SCHL (p)

à susciter de l'intérêt en 2011. Le groupe des retraités et des ménages dont les enfants ont quitté le domicile familial est aussi en rapide expansion, parallèle à la tendance vers l'échange d'habitations spacieuses pour des chez-soi de taille réduite. Il ressort du Rapport sur la rénovation et l'achat de logements publié par la SCHL que 40 % des ménages de plus de 65 ans actifs sur le marché ces derniers temps se sont portés acquéreurs d'une copropriété. Les acheteurs potentiels auront bientôt plus de choix encore concernant les types de logements disponibles et les prix auxquels ils se négocient avec l'arrivée sur le marché d'un grand nombre d'unités nouvellement achevées. Les résultats de la recherche effectuée par la SCHL montrent qu'un tiers des 20 000 unités en copropriété enregistrées en 2009 et au premier semestre de 2010 ont été mises en vente durant la période à l'étude. Les prix de ces unités qui viennent de s'achever sont comparables à ceux qui se pratiquent dans les centres de ventes sur plan, ce qui permet aux acheteurs d'acquérir du « neuf » sans avoir à patienter pendant une longue période de construction. Les accédants à la propriété, qui seront sans doute plus enclins à se tourner vers le marché des copropriétés l'an prochain, ont aussi tendance à élargir leur champ de recherche sur le plan géographique lorsque l'abordabilité diminue. On peut donc prévoir que les secteurs proches de la ville, tels que Pickering, Ajax, Whitby, le Nord de Mississauga et Brampton, dans lesquels les prix sont inférieurs de 10 à 20 % à la moyenne de la RGT, affichent une performance relativement plus solide l'an prochain.

Figure 4

Les logements neufs situés dans des tours d'habitation soutiendront les ventes[1]



Sources : RealNet Canada Inc. (www.realnet.ca); prévisions de la SCHL (p)

Marché du neuf

L'année prochaine sera encore une fois difficile

Les perspectives devraient s'assombrir quelque peu pour les ventes de logements neufs en 2011. Lorsque les conditions du marché deviennent moins tendues, le marché du neuf connaît en règle générale un ralentissement plus marqué que celui de la revente. Le volume des reventes tire une certaine stabilité du roulement de stocks importants et croissants, que l'offre d'habitations neuves ne peut pas concurrencer en termes de quantité. Le nombre des transactions dans le segment des bâtiments résidentiels de faible hauteur touchera son plus bas creux en dix ans (12 000), tandis que les ventes d'appartements situés dans des tours d'habitation reviendront à leurs niveaux des années 2002-2004 et se chiffreront à 14 500 en 2011. Un aspect du marché du neuf qui prendra de l'essor l'an prochain sera la production d'unités situées dans des tours d'habitation : elle progressera de près de 30 %, grâce à la vigueur des ventes de copropriétés à la fin de 2009 et au début de 2010.

Le niveau élevé de mises en chantier d'unités situées dans des tours d'habitation l'an prochain sera égalé par un nombre équivalent de logements achevés. L'intensité des achèvements sera favorable aux constructeurs, en ce sens qu'elle libérera des ressources qu'ils pourront affecter au démarrage de nouveaux ensembles. Par contre, l'accumulation d'unités achevées se traduira par un gonflement des inscriptions sur le marché de la revente, inscriptions qui viendront concurrencer les stocks d'invendus des constructeurs. Les ventes de nouvelles copropriétés devraient céder du terrain au marché de la revente, les acheteurs tirant profit de l'ample choix à leur disposition et de leur plus grand pouvoir de négociation lors de l'achat de logements existants. Les promoteurs de nouvelles copropriétés ont moins de marge de manœuvre pour ce qui est de revoir leurs prix, compte tenu des coûts de construction et de leurs

engagements envers leurs bailleurs de fonds, mais cela ne veut pas dire que l'ascension des prix se poursuivra à raison de 5 à 10 % par année. En fait, l'écart croissant entre les prix des habitations neuves invendues et les prix qui se pratiquent sur le marché de la revente devraient dicter un ajustement des stocks. Les constructeurs vont devoir redoubler d'efforts pour garder la faveur des accédants à la propriété et des investisseurs à long terme en leur proposant des unités plus petites et plus abordables et en ouvrant des centres de vente dans des secteurs moins coûteux à l'extérieur du centre-ville. En contenant la montée des prix des copropriétés neuves, ils pourront s'assurer que leurs produits resteront concurrentiels face aux inscriptions sur le marché de l'existant. Par ailleurs, limiter le nombre de nouveaux ensembles mis en chantier en réponse au fléchissement des ventes leur permettra d'éviter l'écueil d'un excédent de stocks et de périodes d'écoulement prolongées.

Les promoteurs de bâtiments résidentiels de faible hauteur se heurteront à des difficultés similaires à celles de leurs homologues du secteur des tours d'habitation en ce qui a trait à leur capacité de concurrencer le marché de la revente et de contenir l'ascension des prix. Leur plus gros problème concerne toutefois l'offre : il y a moitié moins d'unités prêtes à être mises en chantier dans des immeubles de faible hauteur que dans des tours. L'offre réduite, principalement concentrée dans la région plus coûteuse de York, engendrera des gains additionnels au chapitre des prix du neuf l'an prochain, malgré la régression des transactions. Les deux tiers des logements dans des bâtiments de faible hauteur en vente dans la RGT sont des maisons individuelles dont le prix moyen approche les 600 000 $. Cela dit, en axant l'activité davantage sur les zones plus abordables, renfermant plus de terrains à bâtir, de même que sur la construction d'habitations plus petites et moins coûteuses, les pressions qui s'exercent sur les prix ne devraient guère engendrer de hausses supérieures au taux d'inflation. Les mises en chantier de maisons individuelles vont nettement reculer l'an prochain. La construction devrait se recentrer davantage sur la région de Durham – où l'on trouve présentement environ un tiers des logements individuels prêts pour leur premier coup de pioche dans la RGT. Les constructeurs vont aussi consacrer plus de ressources à la construction de maisons en rangée, qui représenteront un tiers du nombre de logements dans des bâtiments de faible hauteur commencés en 2011.

Économie locale

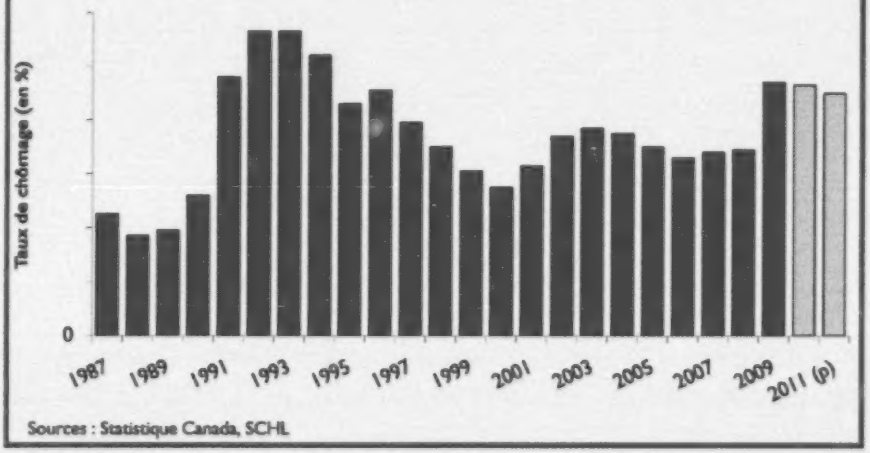
L'économie est en perte de vitesse

Le redressement assez rapide de l'emploi aura un effet stabilisateur sur les ventes et la construction d'habitations en 2011. Néanmoins, à y regarder de plus près, la reprise de l'emploi n'a pas encore rétabli à Toronto des conditions propices à un regain d'activité sur le marché de l'habitation jusqu'à ses sommets antérieurs. Comme il y a en général un décalage de six à neuf mois entre l'évolution du marché de l'emploi et ses retombées sur celui de l'habitation, il importe de bien comprendre les tendances actuelles et les perspectives à court terme de l'emploi pour pouvoir formuler des attentes relatives à l'habitation en 2011.

Bien que l'emploi ait désormais recouvré son niveau d'avant la récession (autrement dit, celui observé au 3e trimestre de 2008), le nombre de personnes en quête de travail n'a cessé d'augmenter ces deux dernières années. Il s'ensuit que le chômage reste important et ne devrait être abaissé que très peu au cours de l'année à venir : son taux demeurera bien supérieur à la moyenne de la décennie écoulée. La population active

Figure 5

Le taux de chômage diminuera légèrement à Toronto[1]



Sources : Statistique Canada, SCHL

continuera de s'accroître, au fil de l'afflux d'immigrants et de la montée de la migration nette, alors même que les secteurs qui étaient jusqu'ici les piliers de la création d'emplois devraient freiner leurs embauches l'an prochain. L'affaiblissement du marché de l'habitation se traduira par moins de recrutement dans la construction et les services immobiliers, et la révision à la baisse des perspectives de la demande mondiale pèsera sur les bénéfices des sociétés, limitant ainsi les débouchés dans l'industrie des finances et celle de la fabrication. Enfin, la part actuellement réduite des emplois à plein temps ne devrait guère s'améliorer l'an prochain, car les employeurs resteront prudents et embaucheront surtout des employés à temps partiel ou prolongeront les heures de travail de leur personnel à plein temps actuel. La croissance des salaires se maintiendra donc en-deçà du taux d'inflation. Globalement, le nombre de postes créés au cours des six mois à venir portera l'emploi au-dessus de ses niveaux antérieurs. La croissance sera toutefois molle et le marché de l'emploi demeurera très relâché, avec pour résultat que la progression des ventes d'habitations durant la seconde moitié de 2011 ne sera que modeste.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront stationnaires au deuxième semestre de 2010 et en 2011. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,0 et 3,7 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 3,2 et 6,1 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 2,7 à 3,7 % pour les prêts de un an et de 3,5 à 6,0 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

Résumé des prévisions
RMR de Toronto
Automne 2010

	2007	2008	2009	2010p	Var. en %	2011p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	95 164	76 387	89 255	86 000	-3,6	81 500	-5,2
Nouvelles inscriptions MLS®	155 093	163 169	136 096	156 000	14,6	146 000	-6,4
Prix MLS® moyen ($)	377 029	379 943	396 154	429 300	8,4	427 700	-0,4
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	14 769	11 308	8 130	9 850	21,2	6 500	-34,0
Logements collectifs	18 524	30 904	17 819	19 900	11,7	23 100	16,1
Jumelés	2 864	2 362	2 032	1 700	-16,3	1 600	-5,9
Maisons en rangée	5 280	4 612	2 918	4 700	61,1	4 200	-10,6
Appartements	10 380	23 930	12 869	13 500	4,9	17 300	28,1
Tous types de logement confondus	33 293	42 212	25 949	29 750	14,6	29 600	-0,5
Prix moyen ($)							
Logements individuels	515 325	540 560	582 123	605 500	4,0	617 600	2,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	446 990	480 900	496 945	519 300	4,5	532 300	2,5
Indice des prix des logements neufs (1997=100) (Toronto-Oshawa)	2,7	3,5	-0,1	2,9	3,0	2,0	2,5
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,2	2,0	3,1	3,2	0,1	2,9	-0,3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 061	1 095	1 096	1 104	-	1 117	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,90	6,70	4,02	3,47	-	3,20	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,07	7,06	5,63	5,59	-	5,20	-
Nombre annuel d'emplois	2 865 500	2 922 800	2 890 500	2 964 000	2,5	3 041 000	2,6
Croissance de l'emploi (%)	2,3	2,0	-1,1	2,5	-	2,6	-
Taux de chômage (%)	6,8	6,9	9,4	9,3	-	9,0	-
Migration nette	61 058	63 102	58 419	63 500	8,7	69 000	8,7

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI, Statistique

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Resumé des prévisions RMR d'Oshawa Automne 2010							
	2007	2008	2009	2010p	Var. en %	2011p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	10 217	8 797	9 328	9 200	-1,4	8 650	-6,0
Nouvelles inscriptions MLS®	17 153	18 574	13 485	17 000	26,1	16 800	-1,2
Prix MLS® moyen ($)	265 620	272 429	278 505	299 500	7,5	297 500	-0,7
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 747	1 500	836	1 440	72,2	1 040	-27,8
Logements collectifs	642	487	144	310	115,3	406	31,0
Tous types de logement confondus	2 389	1 987	980	1 750	78,6	1 446	-17,4
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,7	4,2	4,2	4,1	-0,1	3,8	-0,3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	877	889	900	917	-	935	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,90	6,70	4,02	3,47	-	3,20	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,07	7,06	5,63	5,59	-	5,20	-
Nombre annuel d'emplois	181 500	186 100	179 500	188 200	4,8	189 700	0,8
Croissance de l'emploi (%)	2,4	2,5	-3,5	4,8	-	0,8	-
Taux de chômage (%)	6,2	7,1	9,0	10,3	-	9,9	-

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Chambre immobilière de Toronto, Statistique Canada (CANSIM)
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2010, avec un volet consacré au logement et à l'économie

De portée nationale, exhaustif et riche en analyses perspicaces, L'Observateur du logement au Canada trace un portrait complet des tendances et des enjeux concernant le logement au pays. Consultez les données supplémentaires disponibles en ligne et téléchargez votre exemplaire GRATUIT dès aujourd'hui!

64321_2010_B02